

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke M.Sc. MRICS

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobiliengutachter



Röschke Immobilienbewertung
Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	2 K 5/25
Bewertungsobjekt	Eigentumswohnung mit Pkw-Stellplatz
Adresse	75365 Calw, Lange Steige 60/1
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Calw Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Schillerstraße 11 75365 Calw
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	06.05.2025

Verkehrswert	155.000 €
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 23,00-fache des Jahresrohertrages rd. 2.670 €/m² WNF

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 16.05.2025 Das Gutachten umfasst 47 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 1
------------------	--

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	- 4 -
2. Allgemeiner Teil	- 5 -
2.1 Allgemeines	- 5 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 7 -
3. Grundstücksmerkmale	- 9 -
3.1 Lage	- 9 -
3.1.1 Immobilienmarkt	- 9 -
3.1.2 Makrolage	- 10 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 12 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 13 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 14 -
4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen	- 15 -
4.1 Vorbemerkung	- 15 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 15 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 15 -
4.2.2 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 15	- 17 -
4.2.3 Wohn- und Nutzfläche	- 18 -
4.2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	- 19 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes	- 21 -
6. Grundbuch	- 22 -
7. Wertermittlung	- 24 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 24 -
7.2 Bodenwert	- 25 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 27 -
7.4 Ertragswert	- 28 -
7.4.1 Ertragswertermittlung	- 30 -
7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 32 -
7.5 Vergleichswert	- 33 -
7.5.1 Vergleichspreise	- 33 -
7.5.2 Vergleichswertermittlung	- 34 -
7.6 Einordnung des Ergebnisses	- 35 -
8. Verkehrswert	- 36 -

Anlagen	- 37 -
Übersichtskarte	- 37 -
Regionalkarte	- 38 -
Amtliche Liegenschaftskarte	- 39 -
ZÜRS-Hochwasserkarte	- 40 -
Schnitt Gesamtobjekt (bemaßt)	- 41 -
Grundriss Wohnungseigentum Nr. 15: Dachgeschoss (tlw. bemaßt)	- 42 -
Grundriss Bühnenraum; 2. Dachgeschoss (tlw. bemaßt)	- 43 -
Grundriss Kellerraum Nr. 15 (rot markiert): Untergeschoss (bemaßt)	- 44 -
Lageplan Pkw-Stellplatz Nr. 1 (rot markiert)	- 44 -
Objektbilder	- 45 -

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Bewertungsgegenstand sind insgesamt 3.501/100.000stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohneinheit im Dachgeschoss, rechts mit Kellerraum und Bühnenraum im 2. Dachgeschoss sowie das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 1 am Flurstück Nr. 848/4.
Objektadresse	75365 Calw, Lange Steige 60/1.
Hausverwaltung	Held - Die Immobilienverwaltung GmbH. Gänsäckerstraße 56/1. 75365 Calw-Stammheim.
Baujahr	ca. 1985.
Vermietung/ Verpachtung	Die zu bewertende Wohneinheit ist zum Stichtag eigengenutzt.
Rechte und Belastungen	In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind unter den lfd. Nrn. 1 bis 3 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und zwei Grunddienstbarkeiten in Form von Leitungsrechten und einem Geh- und Fahrrecht eingetragen. Im Bestand besteht kein Werteeinfluss. Unter der lfd. Nr. 4 ist die Zwangsversteigerung angeordnet. Es besteht kein Werteeinfluss.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 58 m ² WF im DG (inkl. 50 % Ansatz der Balkonfläche). <u>rd. 23 m² NF im 2. DG (Bühnenraum)</u> rd. 81 m ² WNF
Grundstücksgröße	2.510 m ² (anteilig rd. 88 m ² anhand Miteigentumsanteile).
Vorläufiger Ertragswert	155.230 €.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-.
Runden	-230 €.
Verkehrswert	155.000 €.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Bewertungsgegenstand sind insgesamt 3.501/100.000tel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohneinheit im Dachgeschoss, rechts mit Kellerraum und Bühnenraum im 2. Dachgeschoss sowie das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 1 am Flurstück Nr. 848/4.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 27.03.2025.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 27.03.2025.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	06.05.2025.
Ortstermin	Am 06.05.2025 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger) - Eigentümerin (anonymisiert)
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 44117 (Kopie) vom 10.03.2025
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Teilungserklärung (UR Nr. 176/1987) vom 15.05.1987 - Nachtrag Teilungserklärung (UR Nr. 448/1987) vom 25.09.1987 - Aufteilungsplan vom 21.03.1985 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.05.1987 - Baugesuch vom 21.03.1985 - Wohnflächenberechnung vom 01.03.1985 - amtliche Liegenschaftskarte vom 20.04.2025 - Baubeschreibung vom 21.03.1985 - Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2023 und 2024 - Wirtschaftsplan 2022 vom 11.05.2022 - Wirtschaftsplan 2024 vom 25.05.2023 - Wirtschaftsplan 2025 vom 16.05.2024 - Baulastenauskunft (Stadt Calw) vom 11.04.2025 - Altlastenauskunft (E-Mail des Landratsamtes Calw) vom 07.04.2025 - Denkmalschutzauskunft (Stadt Calw) vom 11.04.2025 - Erschließungsbeitragsauskunft (Stadt Calw) vom 28.04.2025 - Auskunft Bebauungsplan (Stadt Calw) vom 07.04.2025 - Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2023 (Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) - ZÜRS Hochwasserrisikoabfrage vom 30.04.2025 - Kaufpreisabfrage Gutachterausschuss Calw vom 09.05.2025

Gesetze und Verordnungen	- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (DIN 277) von August 2021 - Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 - Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007 - Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022
Fachliteratur/Quellen	- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online) - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf) - Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann) - Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum (BKI), 2023
Verwendete Programme	Der Berechnungsteil sowie die tabellarische Übersicht über das Grundbuch wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der on-geo GmbH erstellt.

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen	Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
Bausubstanz	Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/ pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Besichtigung	Es wurde die gesamte Wohneinheit im 1. Dachgeschoss, der nicht ausgebaute Bühnenraum im 2. Dachgeschoss, der Kellerraum im Untergeschoss, der Pkw-Stellplatz sowie das Gemeinschaftseigentum von innen und außen besichtigt. Alle Räume waren zugänglich.
Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung	Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.
Flächen/ Maße	Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und/ oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden sinnvoll gerundet.
Altlasten	Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.
Urheberrecht	Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Stichtagsprinzip

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen sind in diesem Fall zurückliegende oder unterschiedliche Zeitpunkte maßgebend. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts) zugrunde zu legen.

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Immobilienmarkt

Allgemein

Für den Immobilienmarkt in Deutschland konnte seit 2022 nur ein sehr geringes Transaktionsgeschehen beobachtet werden. Bedingt durch Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, gesunkenen Real-einkommen sowie stark gestiegenen Bau- und Finanzierungszinsen ging die Nachfrage nach Immobilien stark zurück. Das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktur. Den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kommt eine größere Bedeutung zu. Vor allem Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten werden weniger nachgefragt.

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2022 rückläufig. Im 4. Quartal 2024 wurde ein geringer Preisanstieg von ca. 1,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert:



(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2024)

Landkreis Calw

Gemäß des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw konnten im Jahr 2023 insgesamt 1.179 Immobilientransaktionen (Vorjahr: 1.342) registriert werden. Dies stellt einen Rückgang von ca. 12 % gegenüber dem Vorjahr dar. Dabei entfielen 507 Transaktionen auf Wohnungseigentum (Vorjahr: 577). Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke belief sich im Jahr 2023 auf rd. 90 Mio. €, was einen Rückgang von ca. 43 % gegenüber dem Jahr 2022 darstellt.

3.1.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg.
Kreis	Calw.
Gemeinde / Stadt	Calw.
Einwohnerzahl	rd. 24.940 (Stand 31.12.2023; Quelle: Stadt Calw).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Nagold (rd. 26 km). Pforzheim (rd. 27 km). Stuttgart (rd. 41 km).
Kaufkraftindex	103,9 (Kreis Calw, Stand 2023, Quelle: MB-Research).
Arbeitslosenquote	4,2 % (Kreis Calw, Stand April 2025, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist in der Stadt Calw, im Stadtteil Heumaden, innerhalb eines Wohngebietes an der Straße ‚Lange Steige‘ gelegen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser) in offener Bauweise geprägt. Die Bundesstraße ‚296‘ verläuft ca. 50 m vor dem Bewertungsobjekt.
Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum	Das Stadtzentrum von Calw befindet sich rd. 1,5 km entfernt. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ansässig. Der mittel- bis langfristige Einkaufsbedarf kann in den umliegenden Städten und Gemeinden gedeckt werden.
Entfernung zu nächsten Bildungseinrichtungen	Die Stadt Calw verfügt über alle gängigen Schularten. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind in den Städten Nagold, Pforzheim, Karlsruhe und Stuttgart voll umfänglich vorhanden.
Entfernung zum ÖPNV	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nach rd. 150 m (Bushaltestelle ‚Freie Ev.‘) Entfernung. Der Regionalbahnhof Calw ist ca. 1,2 km entfernt.
Entfernung zu Knoten- punkten des Individual- verkehrs	Die nächste Autobahnauffahrt ‚Gärtringen‘ zur Autobahn A81 ist rd. 20 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B296 rd. 25 m.

Entfernung zum Flughafen	Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 44 km Entfernung.
Umgebungsbebauung	Offene Bauweise; überwiegend Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser), zwei- bis dreigeschossig.
Parkplatzsituation	Normale öffentliche Parkplatzsituation. Straßenseitig stehen Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Der Bewertungsgegenstand verfügt über einen Pkw-Außenstellplatz.
Immissionen	Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Immissionen vorhanden.
Einschätzung der Lage	Die Wohnlage wird als durchschnittlich eingeschätzt.

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist nach Süden hin stark ansteigend.
Grundstücksform	Unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die ‚Lange Straße‘ ist öffentlich, asphaltiert und verläuft ca. 50 m nördlich des Bewertungsgrundstückes. Das Bewertungsobjekt wird durch einen Ausläufer (Sackgasse) der Lange Straße erschlossen.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 35 m.
Straßenfront	Rd. 40 m (anteilig an Lange Steige).
Grenzverhältnisse	Geregelt.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitrags- rechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Calw vom 28.04.2025 wurden für das Wertermittlungsgrundstück zum Wertermittlungstichtag noch keine Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge erhoben. Gemäß Auskunft besteht keine beitragsauslösende Ausbauabsicht. Dementsprechend wird von keinem Werteinfluss ausgegangen.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 07.04.2025 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich keine Anzeichen für das Vorhandensein von Altlasten. Dementsprechend wird von keinem Werteinfluss ausgegangen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Calw vom 24.11.2020 mit Änderung vom 25.02.2021 gibt für das Bewertungsgrundstück ‚W - Wohnbaufläche‘ an.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Vorhaben richtet sich nach § 34 unbeplanter Innenbereich. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß in die Umgebung einfügt und über eine gesicherte Erschließung verfügt.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung.
Erweiterungsmöglichkeit	Das Objekt fügt sich in die Umgebung ein. Das Grundstück ist vollständig ausgenutzt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 6.
Baugenehmigung	Es liegt keine Baugenehmigung vor. Die materielle und formelle Legalität der aufstehenden Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.
Baulasten	Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Calw vom 11.04.2025 sind für das Wertermittlungsgrundstück folgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis eingetragen: <u>Baulastenblatt Nrn.: 43, 44, 45, 46:</u> Jew. Lfd. Nr. 1: Uneingeschränkte Duldung Zugang- und Zufahrtsweg der Teilfläche Flst. Nr. 848/1 sowie Verpflichtung Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kabelanschluss, Abwasser, ec.) der Restfläche Flst. Nr. 848/1. Dies gilt auch für Instandhaltungsarbeiten an den Leitungen. Eingetragen am 07.05.1986. <u>Wertung</u> Die Eintragungen dienen der Erschließung sowie infrastrukturellen Ver- und Entsorgung des Wertermittlungsgegenstandes sowie der Umgebungsbebauung. Im Bestand besteht kein Werteeinfluss.
Denkmalschutz	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Calw vom 11.04.2025 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Weiterhin liegt es nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. Bodendenkmäler sind zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht vorhanden.
Sonstige Rechte und Lasten	Nicht bekannt.
Überschwemmungsgebiet	Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) am 30.04.2025 liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb eines Bereichs mit einer sehr geringen Gefährdung durch Hochwasser (GK1). Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses liegt bei seltener als einmal in 200 Jahren. Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen. Siehe hierzu Auskunft in der Anlage.

4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Wohnungseigentum Nr. 15 im Dachgeschoss, Stellplatz Nr. 1 sowie Gemeinschaftseigentum) wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben aus den vorliegenden Bauakten sowie gegebenenfalls mündliche Auskünfte aus dem Ortstermin. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/ technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/ Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus.
Geschosse	Ein Untergeschoss, drei Obergeschosse (EG - 2.OG), ein Dachgeschoss, ein Bühnengeschoss.
Gewerbeeinheiten	0 (Gesamtanlage).
Wohneinheiten	16 (Gesamtanlage).
Garagen	37 (Gesamtanlage).
Stp.	6 (Gesamtanlage; Pkw-Stp. Nr. 1 Bewertungsgegenstand).
Baujahr	ca. 1985.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Streifenfundamente (gemäß Baubeschreibung).
Fassade	Mauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt).
Dach	Satteldach mit Dachpfannen.
Wände	Außen: Massiv (Mauerwerk). Innen: Massiv (Mauerwerk).

Geschossdecken	Stahlbeton (gemäß Baubeschreibung).
Treppenhaus	Vorhanden; Erschließung an der Nordseite des Gebäudes.
Elektroinstallationen	Baujahrestypisch.
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.
Lüftung	Bad mit Tageslicht.
Energetischer Zustand	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Es liegt kein Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Gemäß einer Prüfung der Energieklassifizierung für Wohnimmobilien der HypZert GmbH entspricht die Bauweise des Bewertungsobjektes der Energieeffizienzklasse ‚G‘ bis ‚H‘. Der Endenergiebedarf wird mit 230 bis 250 kWh/(m²*a) und der Primärenergiebedarf mit 250 bis 270 kWh/(m²*a) geschätzt. Es wird demnach von einer mäßigen Energieeigenschaft des Gebäudes ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.
Modernisierungen/ Renovierungen	Es liegt keine Modernisierungs-/ Renovierungsaufstellung zur Bewertung vor. Aussagegemäß wurden die Fenster (Bj. ca. 2005) erneuert. Das Gemeinschaftseigentum weist einen durchschnittlichen und baujahrestypischen Bau- und Unterhaltungszustand auf.
Aufzugsanlage(n)	Nicht Vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen sowie Grünflächenanteilen ausgestattet.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Bei der Besichtigung wurden keine Bauschäden/ Baumängel oder ein Instandhaltungsrückstau festgestellt.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Der bauliche Zustand der Wohneinheit wird als durchschnittlich beurteilt.

4.2.2 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 15

Art	Wohneinheit.
Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.4.
Konzeption	1. <u>DG</u> : 2 Zimmer, 1 Flur, 1 Bad mit WC, 1 Küche, 1 Balkon. 2. <u>DG</u> : 1 Bühnenraum (nicht ausgebaut). <u>UG</u> : 1 Kellerraum.
Ausstattung	Bodenbelag: Parkett, Fliesen. Fenster: Zweifach verglaste Kunststofffenster. Sanitär- anlagen: Insgesamt baujahrestypischer, einfacher Standard. Belüftung: Fensterlüftung. Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Gas-Zentralheizung mit Wandheizkörpern. Elektro- installationen: Baujahrestypisch, 2-adrig. Küche: Vorhanden.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung der Wohneinheit als baujahrestypisch und einfach beurteilt.

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Definition

Gemäß § 2 Abs. I und II WoFIV gehören zur Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist die WoFIV verbindlich anzuwenden. Zur Wohnfläche zählen auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen. Die übrigen Räume wie z.B. Kellerräume, Waschräume, Heizungsräume, Abstellräume, Garagen etc. zählen als Zubehörräume (§ 2 Abs. III, S.1 WoFIV).

Berechnung

Es liegt eine Wohnflächenberechnung vom 01.03.1985 vor. Die Wohnfläche wurde dieser entnommen und mittels des Aufteilungsplans plausibilisiert. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die ermittelten Flächen können demnach in der Realität geringfügig abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde.

Es wurden folgende Wohn- und Nutzflächen ermittelt:

**Wohneinheit Nr. 15
(Dachgeschoss)**

Wohnen	22,77
Schlafen	14,95
Flur	3,48
Bad mit WC	5,02
Küche	9,48
Balkon (50 % Ansatz)	2,29
Gesamt	57,99

Der Bühnenraum im 2. Dachgeschoss wird mit 23,34 m² NF im Aufteilungsplan angegeben.

4.2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur jew. Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes.

In Ergänzung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- die nichttragenden Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen den Wohnungen und zum Treppenhaus,
- Fußbodenbelag und der Deckenverputz,
- der Innenverputz sämtlicher Wände,
- die Türen innerhalb des Sondereigentums stehenden Räume,
- die Leitungen für Wasser, Strom, Gemeinschaftsantennen, Klingelanlagen, u.ä. sowie für die Kanalisation von den Hauptsträngen an, einschließlich der Abschluss- und Zapfhähne von Wasserleitungen, der elektrischen Steckdosen und Schalter,
- die Zählereinrichtungen für Wasser und Strom, soweit sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe sind,
- die Wasch- und Spülbecken, Abwaschvorrichtungen, Ausgüsse, Badewannen- und Spülaborten,
- die Heizkörper und die dazugehörigen Zu- und Ableitungen,
- alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit diese nicht nach § 3 gemeinschaftliches Eigentum sind.

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere diejenigen Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich in Räumen befinden, die Sondereigentum sind.

Alle Gebäudeteile, die nicht nach der Teilungserklärung in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 WEG zum Sondereigentum gehören, sind somit gemeinschaftliches Eigentum.

Gemeinschaftliches Eigentum sind auch die Gemeinschaftsräume im Untergeschoss (Gemeinschafts- und Trockenraum im Haus Lange Steige 60, Heizraum und Gemeinschaftsraum im Haus Lange Steige 60/1).

**Veräußerungs-
beschränkungen**

Nicht vorhanden.

**Verteilung von Kosten
und Lasten**

Gemäß § 16 WEG anhand der Miteigentumsanteile.

Sondernutzungsrechte

Es bestehen Sondernutzungsrechte an Gemeinschaftsräumen und Trockenräumen der jeweiligen Häuser sowie Pkw-Stellplätzen und Garagenstellplätzen mit Zufahrt.

Instandhaltungsrücklage

Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 2025 zum 16.05.2024 besteht für den Bewertungsgegenstand eine anteilige Instandhaltungsrücklage von rd. 2.707 €. Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt 230 € (gemäß Hausverwaltung). Die monatliche Erhaltungsrücklage i.H.v. 34,17 € ist in der Hausgeldzahlung inkludiert.

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse)

Stärken	Chancen
- marktgängige Wohnungsgröße - Balkon vorhanden - Stellplatz vorhanden	- Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region
Schwächen	Risiken
- baujahrestypische Ausstattung - kein Aufzug vorhanden - nicht barrierefrei - kurz- bis mittelfristig energetische Investitionen notwendig	- allg. Marktrisiken - weiterer Abschwung der Immobilienpreise

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit wird aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage, der gefragten Wohnungsgröße sowie der einfachen Ausstattung als leicht unterdurchschnittlich eingestuft. Aufgrund der aktuellen Marktlage ist mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

6. Grundbuch

Auszug vom: 10.03.2025

Amtsgericht: Böblingen

Grundbuch von: Calw

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	44117	1	Calw	15		848/4	3.501	100.000	87,87

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

87,87

davon zu bewerten**87,87**

Abteilung I, Eigentümer
anonymisiert

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
44117	1	1	848/4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Stadt Calw. Gemäß Bewilligung vom 07. Mai 1989 eingetragen am 16. Dezember 1986 in Heft 4405 Abt. II Nr. 2, hierher mitübertragen am 30. September 1987.	siehe Erläuterungen.	
44117	2	1	848/4	Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für Flst. 848/1. Gemäß Bewilligung vom 16. Juli 1987 eingetragen am 16. Juli 1987 in Heft 4405 Abt. II Nr. 4, hierher mitübertragen am 30. September 1987.	siehe Erläuterungen.	
44117	3	1	848/4	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für Flst. 848/3. Gemäß Bewilligung vom 16. Juli 1987 eingetragen am 16. Juli 1987 in Heft 4405 Abt. II Nr. 5, hierher mitübertragen am 30. September 1987.	siehe Erläuterungen.	
44117	4	1	848/4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 26.02.2025 (Az. 2 K 5/25). Eingetragen am 10.03.2025.	siehe Erläuterungen.	

Erläuterungen zur Abt. II

Zu lfd. Nrn. 1 - 3:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind unter den lfd. Nrn. 1 bis 3 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und zwei Grunddienstbarkeiten in Form von Leitungsrechten und einem Geh- und Fahrrecht eingetragen. Im Bestand besteht kein Werteinfluss.

Zu lfd. Nr. 4:

Unter der lfd. Nr. 4 ist die Zwangsversteigerung angeordnet. Es besteht kein Werteinfluss.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Wertermittlungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. I ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.
Vergleichswertverfahren	Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozial-immobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.
Liquidationsverfahren	Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um Wohnungseigentum. Es stehen nur unzureichend Vergleichspreise zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und der Vergleichswert stützend ermittelt.**

7.2 Bodenwert**Bodenwert**

Der Wert des Bodens ist gem. § 14 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 16 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Erläuterung Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist in den §§ 13 bis 16 ImmoWertV näher erläutert und stellt einen durchschnittlichen zonalen Lagewert eines Gebietes dar, welcher aus vergangenen Kaufpreisen durch die örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet wurde und über wertbestimmende Grundstücksmerkmale verfügt. Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

**Bodenrichtwert
Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Stadt Calw wird zum 01.01.2023 mit 230 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 41600117; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Wohnbaufläche; Fläche: 540 m²) angegeben. Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw.

Beurteilung

Die Merkmale des Bodenrichtwertes stimmen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Der Bodenrichtwert wird unangepasst übernommen und in Ansatz gebracht.

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	ant. Grundstück	87,87	230,00					Ja	20.210

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)**20.210**

Entspricht 13% des Ertragswertes

Der Bodenwertanteil bewegt sich innerhalb üblicher Spannen für Wohnungseigentum innerhalb der Stadt Calw.

7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Definition	Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
Alter	Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1985 errichtet und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag 40 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und für Garagen von 60 Jahren an. Aufgrund der Nutzung als Wohneinheit wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren festgelegt. Der Pkw-Stellplatz wird mit 60 Jahren berücksichtigt.
Restnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Nach Sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades wurden einfache bis mittlere Modernisierungen vorgenommen, was einer Punktzahl von 8 von maximal 20 ergibt. Dementsprechend ergibt sich anhand der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren, welche in Ansatz gebracht wird. Der Pkw-Stellplatz wird mit 20 Jahren angesetzt.

7.4 Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Rohertrag

Der Begriff des Rohertrags wird im § 31 Abs. II der ImmoWertV erläutert. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Weicht die tatsächliche Miete von der marktüblich erzielbaren Miete ab, so wird die Differenz als Sonderwert (Over- bzw. Underrent/ Mehr- bzw. Minderertrag) bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Anschluss berücksichtigt.

Wohnen

Die Stadt Calw verfügt über einen Mietspiegel für das Jahr 2024. Dieser weist in Abhängigkeit der Wohnfläche sowie wertbestimmender Merkmale (Lage, Baujahr, Ausstattung usw.) folgende monatliche durchschnittliche Nettokaltmiete aus:

Bei 58 m² Wohnfläche: rd. 8,29 €/m² WF
(Spanne von rd. 7,22 - 9,37 €/m² WF mtl.)

Aufgrund des Baujahres, der marktgängigen Wohnungsgröße, der einfachen Ausstattung sowie der durchschnittlichen Wohnlage wird eine Nettokaltmiete i.H.v. 9,00 €/m² WF mtl. in Ansatz gebracht. Der Pkw-Stellplatz wird mit 40,00 €/Stp. mtl. berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

1. Verwaltungskosten: Diese umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (vgl. §32 Abs. II ImmoWertV).
2. Betriebskosten: Diese sind die Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (vgl. § 556 Abs. I BGB). Diese sind beispielsweise die Grundsteuer, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten des Betriebs sowie die Wartung der zentralen Heizungsanlage, die Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzuges, u.a. (vgl. § 2 BetrKV).
3. Instandhaltungskosten: Diese umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung

des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (vgl. §32 Abs. III ImmoWertV).

4. Mietausfallwagnis: Dieses umfasst

- a. das Risiko einer Ertragsminderung, das durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist,
- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (vgl. §32 Abs. IV ImmoWertV).

Die Instandhaltungskosten werden für die Wohneinheit mit 14,50 €/m² WF mtl. und den Pkw-Stp. mit 25,00 €/Stp. in Ansatz gebracht. Die Verwaltungskosten werden für die Wohneinheit mit 440,00 €/WE und 45,00 €/Stp. berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohnnutzung mit 2,00 % berücksichtigt. Für die beim Eigentümer verbleibende hälftige CO₂-Agabe gemäß Kohlendioxidkosten-aufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) werden 1,30 €/m² WF mtl. als zusätzliche Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird im § 21 Abs. I ImmoWertV erläutert. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht. Zur Orientierung wird der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2023 herangezogen. Dieser weist für Eigentumswohnungen (Ø 32 m² WF; Ø Nettokaltmiete 9,83 €/m² WF mtl.; Ø RND 38 Jahre) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. 2,50 % p.a. (Spanne von ca. -0,70 % bis 4,10 % p.a.) aus. Diese Angaben dienen der groben Orientierung.

Aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage, der nachfragegerechten Wohnungsgröße, der aktuellen Marktphase sowie des normalen Objektzustandes wird für die Wohneinheit ein Liegenschaftszinssatz von 1,70 % p.a. angesetzt. Der Pkw-Stellplatz wird analog berücksichtigt.

7.4.1 Ertragswertermittlung

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m ²	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
		In Gebäude Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen	40	1,70	1	58,00	0,00	9,00	6.264	320
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	20	1,70	1		0,00	40,00	480	25
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 39	Ø 1,70	Σ 1	Σ 58,00			Σ 6.744	Σ 345

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall- wagnis	Sonstiges			Summe
		In Gebäude Nutzung / Beschreibung	EUR/m ² (/Stk.)	% HK	EUR /Einheit	% RoE		CO ₂ EUR/m ²	EUR/m ² (/Stk.)	% RoE	
w	1	Wohnen	14,50		440,00	7,02	2,00	1,30		1,20	23,67
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	25,00		45,00	9,37	2,00				16,66
Ø 23,17											

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.- kosten	Reinertrag	Boden- verzins.	Gebäude- reinertrag	Barwert- faktor	Barwert
		In Gebäude Nutzung / Beschreibung							
			EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w	1	Wohnen	6.264	1.483	4.781	320	4.461	28,8517	128.707
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	480	80	400	25	375	16,8348	6.313
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 6.744	Σ 1.563	Σ 5.181	Σ 345	Σ 4.836		Σ 135.020

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

135.020

+ Bodenwert

20.210

ERTRAGSWERT

155.230

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
	Gebäude	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	ETW Nr. 15 (DG)	58	6.264		
2	Stellplatz Nr. 1 (SNR)		480		
		Σ 58	Σ 6.744	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²)**58****Gesamtrohertrag (EUR)****6.744**

7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

Kein Werteeinfluss.

Baulasten

Kein Werteeinfluss.

Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten werden für die Wohneinheit mit 14,50 €/m² WF mtl. und 25,00 €/Stp. mtl. in Ansatz gebracht. gebracht.

Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 2025 zum 16.05.2024 besteht für den Bewertungsgegenstand eine anteilige Instandhaltungsrücklage von rd. 2.707 €. Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt 230 € (gemäß Hausverwaltung). Die monatliche Erhaltungsrücklage i.H.v. 34,17 € ist in der Hausgeldzahlung inkludiert.

Bauschäden

Bei der Besichtigung wurden keine Bauschäden/ Baumängel oder ein Instandhaltungsrückstau festgestellt.

Leerstandskosten

Das Objekt ist eigengenutzt.

Sonderwerte Mieten

Nicht vorhanden.

7.5 Vergleichswert

7.5.1 Vergleichspreise

Gemäß einer Abfrage vom 09.05.2025 beim Gutachterausschuss Calw konnten lediglich vier Vergleichspreise seit dem Jahr 2023 aus der Kaufpreisdatenbank zur Verfügung gestellt. Zwei der vier Vergleichspreise sind aus dem Bewertungsobjekt der Jahre 2023 und 2025 mit einem Kaufpreis von rd. 2.225 €/m² WF (Bj. 1985 und 80 m² WF) und 3.265 €/m² WF (Bj. 1989 und 83 m² WF). Die anderen beiden Vergleichspreise beziehen sich auf Neubauten (Bauträger) und sind nicht vergleichbar.

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht. Zur Orientierung wird der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2023 herangezogen. Dieser weist für Eigentumswohnungen (Ø 32 m² WF; Ø Nettokaltmiete 9,83 €/m² WF mtl.; Ø RND 38 Jahre) einen Gebädefaktor von ca. 2.810 €/m² WF aus. Für Pkw-Stellplätze im Freien wird ein durchschnittlicher Kaufpreis von 11.000 €/Stp. (Spanne von 8.000 bis 15.000 €) angegeben.

Eine Abfrage auf immobilienscout24.de am 12.05.2025 ergab lediglich zwei Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Calw mit 40 bis 70 m² WF der Baujahre 1975 bis 1995 mit Balkon. Der durchschnittliche Angebotspreis beträgt rd. 2.990 €/m² WF. Anzumerken ist, dass Angebotspreise in der Regel ca. 10 % über echten Verkaufspreisen liegen.

7.5.2 Vergleichswertermittlung

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh.	WNFI.	EUR/m²(Stk.) - Werte					Marktwert
			Kauf- preis	Vergleichspreise			ange- messen	
	Stk.	m²		von	bis	Mittel		EUR
ETW Nr. 15 (DG)	1	58,00		2.225	3.265	2.745	2.500	145.000
Stellplatz Nr. 1 (SNR)	1			8.000	15.000	11.000	10.000	10.000

Spannenwerte lt. Gutachterausschuss Calw; Stand 2023/2024

Vergleichswert

155.000

Aufgrund der Vergleichspreise sowie der aktuellen Preisentwicklung für Wohnungseigentum wird ein nachhaltig erzielbarer Quadratmeterpreis von 2.500 €/m² in Ansatz gebracht. Der Pkw-Stellplatz wird mit 10.000 €/Stp. angesetzt.

7.6 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	20.210
	Ertragswert	155.230
	Vergleichswert	155.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	155.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.670
	x-fache Jahresmiete	23,00
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,35%
	Nettorendite (ReE/x)	3,34%
Mietfläche	Wohnfläche	58m ²
	Nutzfläche	
	Σ	58m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	6.744
	Jahresreinertrag	5.181
Liegenschaftszins	Wohnen	1,70%
	Gewerbe	
	i.D.	1,70%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	23,17%
	Gewerbe	
	i.D.	23,17%

Einordnung des Ergebnisses Der in der Vergleichswertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis von 2.670 €/m² WF ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage i.V.m. mit dem durchschnittlichen Bauzustand als marktüblich und plausibel eingestuft.

8. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Siehe § 194 BauGB)

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 06.05.2025 den

Verkehrswert 155.000 EUR

(in Worten: einhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

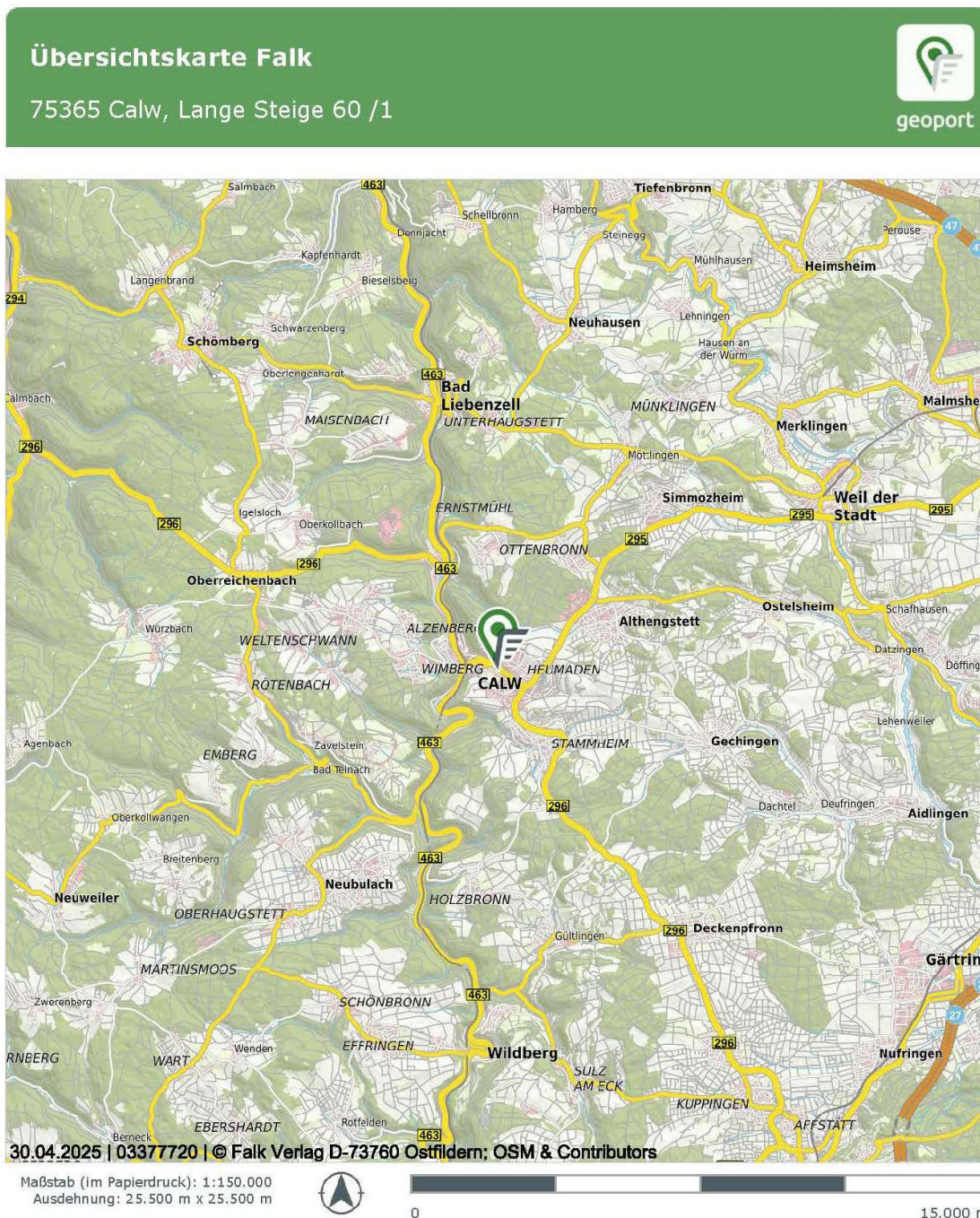
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter

Anlagen

Übersichtskarte



Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindeflächen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

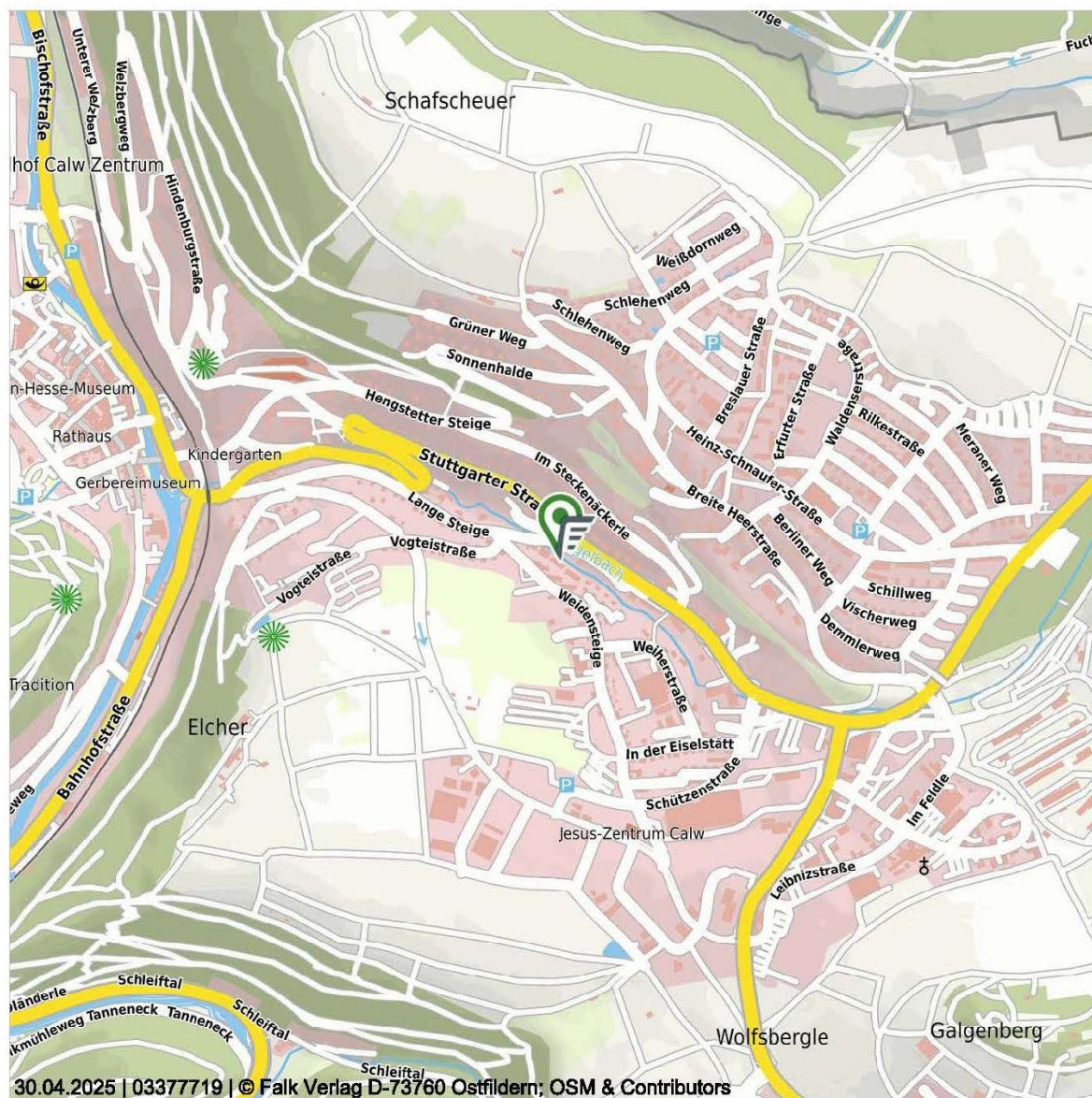
Regionalkarte

Regionalkarte Falk

75365 Calw, Lange Steige 60 /1



geoport



30.04.2025 | 03377719 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:15.000
Ausdehnung: 2.550 m x 2.550 m



0

1.500 m

Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindenamen, die Topographie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03377719 vom 30.04.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

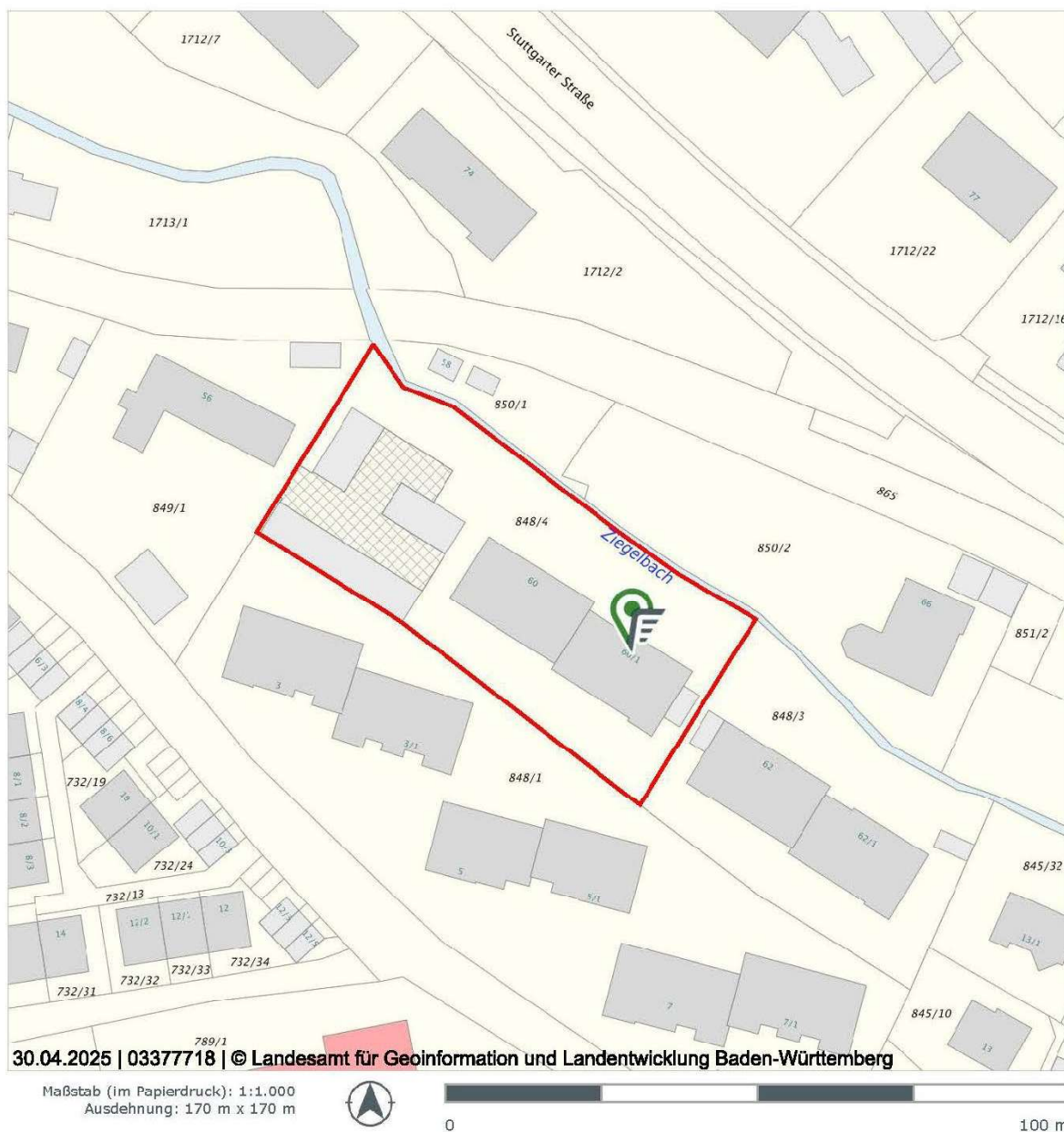
Amtliche Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

75365 Calw, Lange Steige 60 /1



geoport



30.04.2025 | 03377718 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0

100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 848/4: **2.510 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: April 2025

on-geo

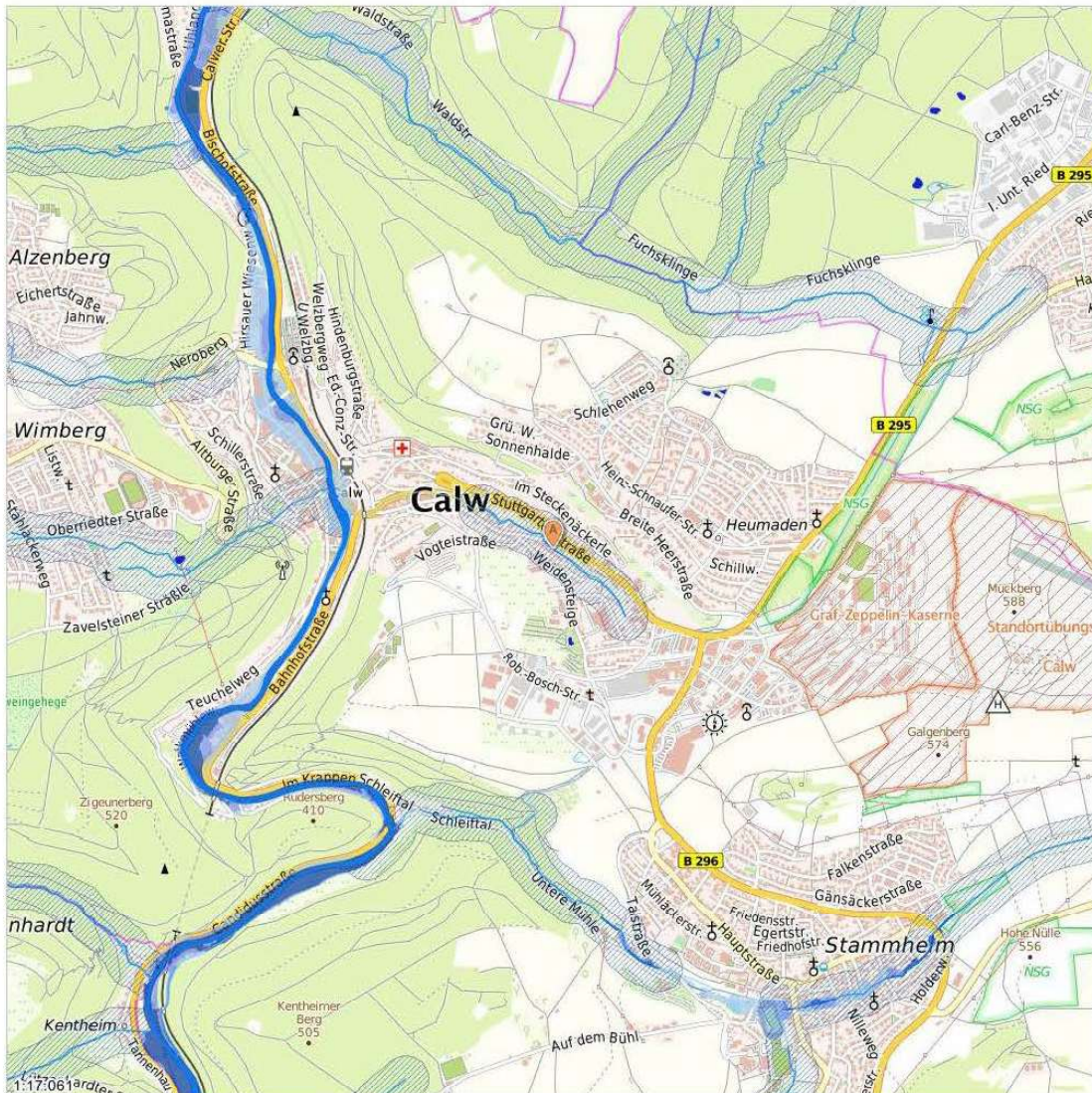
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03377718 vom 30.04.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

ZÜRS-Hochwasserkarte

Zürs Hochwassergefährdung

75365 Calw, Lange Steige 60 /1



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1**GK2****GK3****GK4**

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 – 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 – 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

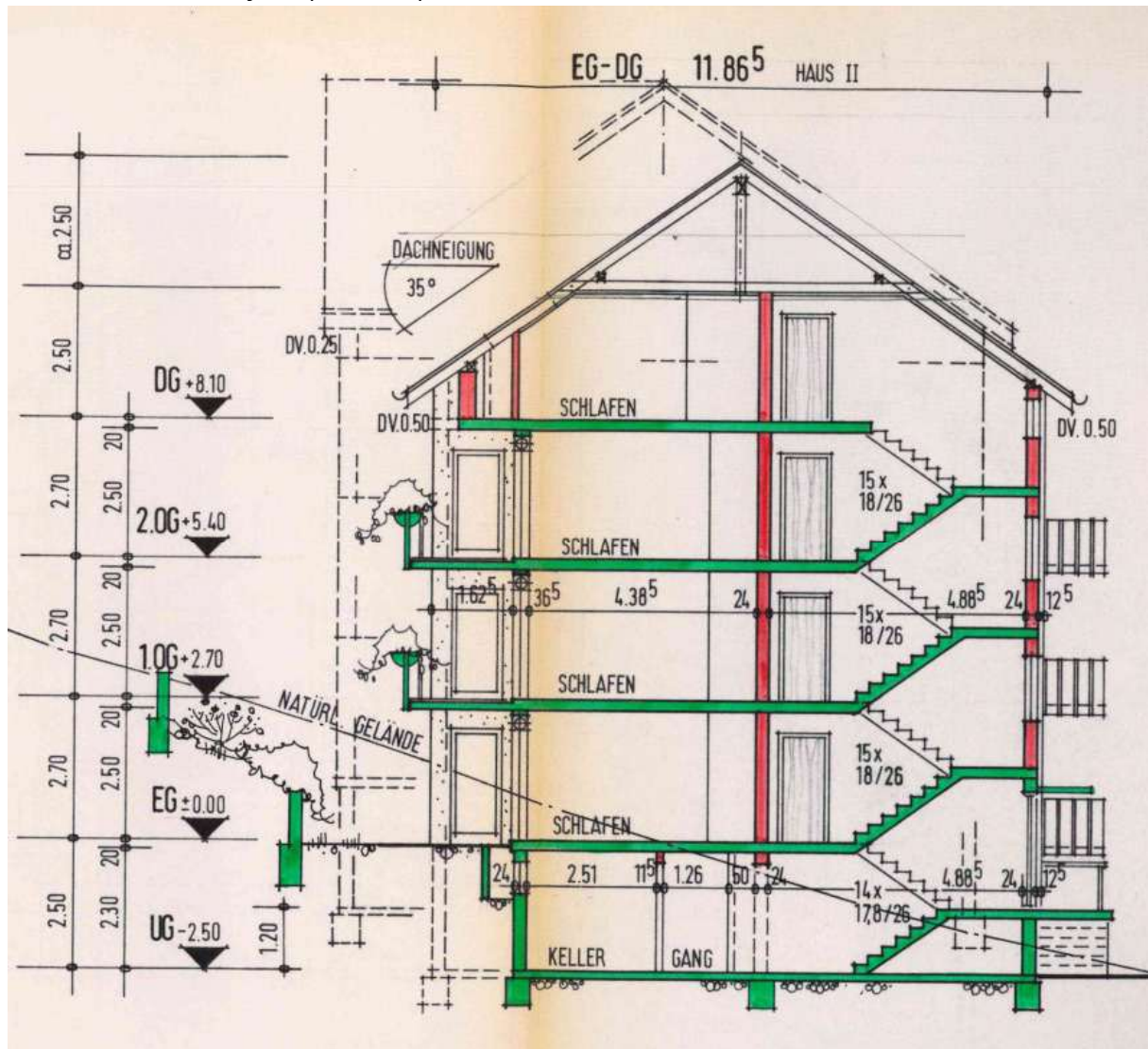
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis DE 2021; Flusnetz © GeoBasis DE / BKG 2016; Die Grundlegendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo

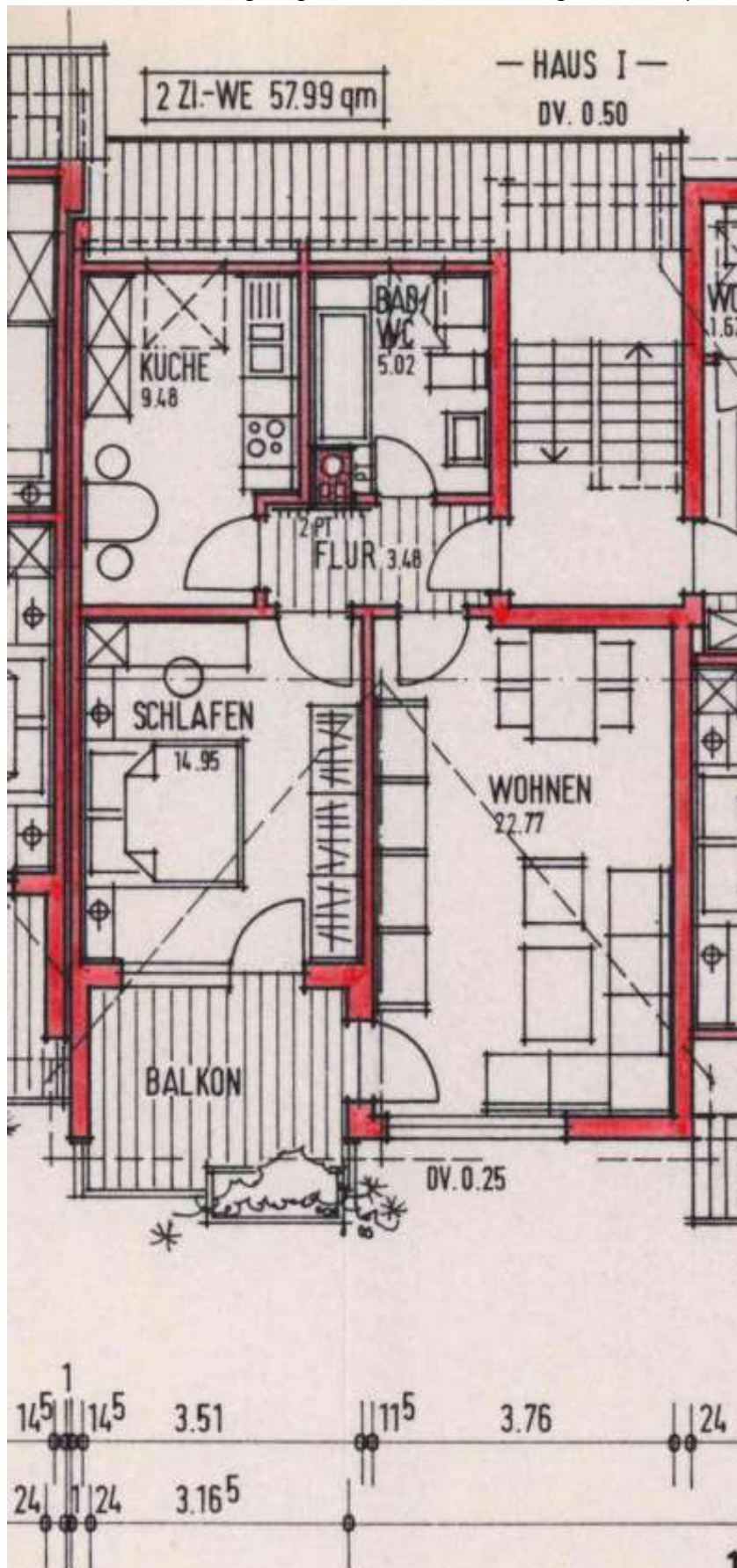
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03377724 vom 30.04.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

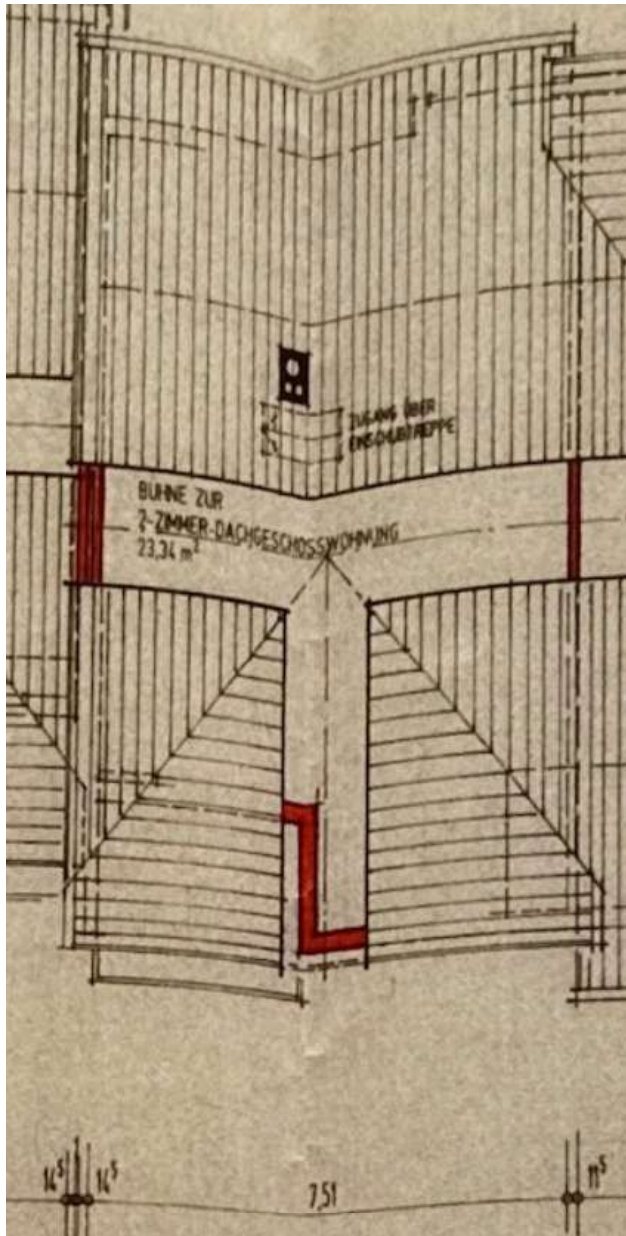
Schnitt Gesamtobjekt (bemaßt)



Grundriss Wohnungseigentum Nr. 15: Dachgeschoss (tlw. bemaßt)



Grundriss Bühnenraum; 2. Dachgeschoss (tlw. bemaßt)



[illegible]

Hand-drawn site plan of a parking area. The plan shows two parking spaces, 'STELLPLATZ 1' and 'STELLPLATZ 2'. 'STELLPLATZ 1' is highlighted with a red rectangle. Dimensions are provided for various areas and distances. The plan also shows a building with two entrances labeled 'EINGANG HAUS 1' and 'EINGANG HAUS 2'.

Dimensions and labels:

- STELLPLATZ 1 (highlighted)
- STELLPLATZ 2
- EINGANG HAUS 1
- EINGANG HAUS 2
- Dimensions: 1.50, 1.40, 3.00, 5.20, 2.30, 5.00, 4.50

Objektbilder

**Objektansicht;
Lange Steige 60/1 mit
Hauseingang**



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer mit Tageslicht



Balkon



Kellerraum Untergeschoss



Rückansicht



Blick auf Pkw-Stellplatz Nr. 1



Gesamtansicht

